

Skötsel och underhåll av hissar

Fastighetsägarens hjälprea vid upphandling av servicekontrakt

Nya bestämmelser kräver mer av sköselföretagen



Hur säker är Din hiss?

Våra hissar har blivit allt säkrare under åren. Tyvärr gäller det enbart nya hissar. De äldre hissarna har kvar samma låga säkerhetsnivå som de hade när de byggdes en gång i tiden. Ofta saknar de säkerhetsutrustning som vi idag anser vara självklar. Och ju äldre de blir, ju närmare kommer de den dag då någon utsliten del helt lägger av. Det kan få ödesdigra konsekvenser. Inte bara för hissen, utan också för de som då råkar befinna sig i den.

Vad har Du för ansvar?

Som fastighetsägare har Du faktiskt ett totalt ansvar för att hissen är säker att åka i och att den fungerar. En årlig besiktning befriar Dig inte från det.

Det är Du som också har ansvaret för att hissen hålls i stand och sköts på ett riktigt sätt. De nya bestämmelserna har blivit mycket tydliga på den punkten.

Skulle någon säkerhetsanordning börja krångla, då är det Du som har ansvaret för att hissen stängs av, och som får bära ansvaret om det hinner inträffa någon olycka.

Du är också skyldig att rapportera alla olyckor och incidenter till myndigheterna.

Vad har skötsel företaget för ansvar?

Ett skötsel företag kan aldrig ta över Ditt totala ägaransvar. Men Du kan komma överens med skötsel företaget om att inför Dig ansvara för att hissen tillses, sköts och underhålls på det sätt som bestämmelser och säkerhet kräver, att det kallas till årlig besiktning, att det förs journal, att olyckor och olycks-tillbud rapporteras...

Då måste Du förstås välja ett skötsel företag som kan leva upp till ett sådant ansvar.

Vad säger bestämmelserna om skötsel och skötsel företag?

I de nya bestämmelserna har det blivit mer noga beskrivet hur skötseln skall göras och vad skötsel företagets kontroll av hissens säkerhet skall omfatta. Skötseln skall ske fortlöpande, dvs. man kan inte längre vänta med att kalla på ett skötsel företag till dess hissen har gått sönder, och man får inte längre strunta i de skötselanvisningar som gäller för den aktuella hissen.

För skötsel företagen finns krav på erforderlig kompetens. Där har bestämmelserna blivit mer utförliga om kunskapskrav, kvalitetssäkring, rapportering etc.

Vad händer vid den årliga besiktningen?

Numera skall besiktningsmannen inte bara kontrollera att hissen med alla sina säkerhetsanordningar fungerar på rätt sätt, utan även med hjälp av journalen kontrollera att hissen har fått sin fortlöpande skötsel. Vid allvarigare brister måste hissen stängas av. Detta gäller även vid mindre allvarliga brister om de upprepas.

Lönar det sig att sköta och underhålla hissen?

Nöjda hyresgäster är ju ett av huvudmålen med Din förvaltning. Få saker gör hyresgäster så missnöjda som krånglande hissar. Och ett riktigt förebyggande underhåll ger säkrare och tillförlitligare hissar, större trygghet och bättre åkkomfort. Det är väl känt att det alltid är mycket billigare att byta en komponent innan den gått sönder och orsakat ett oplanerat stopp, eller värre, en riktig olycka.

Numera vet man också mer vilken livslängd hissens olika delar har, och har bättre möjligheter att förhindra haverier och oplanerade stopp.

Man får bra mycket förebyggande underhåll för vad ett enda oplanerat stopp kostar!

Checklistor

På Hissförbundets hemsida – www.branschgrupperna.se/hissforbundet/ – finns tre olika checklistor att hämta hem. De kan vara ett bra hjälpmedel när Du vill kontrollera hur det står till med säkerheten och skötseln hos Din hiss, eller när Du står i begrepp att anlita ett skötselföretag.

Checklista 1 – **Hissens kondition**

Denna checklista skall göra det lättare att avgöra om det finns några mer uppenbara brister i hissens säkerhet, skötsel eller dokumentation.

Brister säkerheten beror oftast på att hissen är för gammal för att ha den säkerhetsutrustning som idag anses vara en självklarhet hos alla nya hissar, men kan också bero på eftersatt underhåll.

Brister i skötseln kan medföra en ökad risk för olyckor, men leder nästan alltid till ökade kostnader genom ökat slitage och fler oplanerade stopp.

Brister i dokumentationen består ofta i att skötsel-anvisningarna saknas, är otillräckliga eller felaktiga. En ordentligt förd journal med noteringar om vilken skötsel hissen får och vilka reparationer som görs är inte bara ett krav i bestämmelserna, utan ett viktigt instrument för hissen säkerhet och ekonomi.

Checklista 2 – **Förfrågningsunderlag**

Denna checklista skall göra det lättare att ta in kompletta och jämförbara anbud från olika skötselföretag. För att få in seriösa anbud måste alla skötselföretag ges identiska förutsättningar och få samma krav ställda på sig. Använd checklistan för att kontrollera:

- att inte några frågor om hissens funktion eller säkerhet lämnas öppna
- att Dina krav på skötselföretagens ansvar och kompetens finns med
- att Dina krav på skötselns kvalitet och omfattning är tydliga.

Checklista 3 – **Upphandling**

Denna checklista skall göra det lättare att jämförbara anbud från olika skötselföretag, och att kontrollera att anbudet verkligen omfattar det som Du frågat efter.

Använd checklistan för att kontrollera:

- att anbudsgivaren är medveten om hissens nuvarande kondition
- att de angivna priserna innefattar alla efterfrågade delar
- att den offererade skötselns kvalitet och omfattning är den rätta
- att anbudsgivaren har den efterfrågade kompetensen och kapaciteten

Servicekontrakt

Det är viktigt att Ditt serviceföretags skyldigheter och ansvar blir noga specificerade i ett servicekontrakt.

Då gäller det inte bara vad själva skötseln skall omfatta, utan också frågor om information och hänsyn till Dina hyresgäster och deras krav på tillgänglighet och trygghet.

De nya bestämmelserna har numera väl specificerade krav på vad tillsyn, kontroll, skötsel och underhåll skall omfatta, men också om tillgång på serviceinstruktioner, hur dokumentation och rapportering skall ske, och vilken kompetens serviceföretaget måste besitta.

Då får det naturligtvis inte finnas något glapp mellan vad bestämmelserna föreskriver och vad skötselföretaget åtar sig enligt servicekontraktet.

Hissförbundets skötselföretag har företagsegna, färdiga servicekontrakt.

Hissförbundet

Hissförbundet är de svenska hiss företagens branschförbund.

Här finns de ledande hisstillverkarna och skötselföretagen.

För att vara medlem i Hissförbundet krävs att man minst uppfyller alla kompetenskraven i Boverkets bestämmelser.

Hissförbundets hemsida:

<http://www.branschgrupperna.se/hissforbundet>

De kan skilja sig både utseende- och innehållsmässigt från varandra, men är oftast av typ ”Grundservice” eller ”Utökad service”. Med sådana kontrakt täcker man lättare in såväl föreskrifternas som Dina egna krav. Där går det också lätt att ta anpassa skötseln efter skiftande behov, t.ex. hissens ålder, driftsmiljö, tillgänglighetskrav etc.

Med ”Grundservice” menar vi en skötsel som i princip endast innefattar ett regelbundet underhåll av på förhand specificerade delar av hissen. Alla reparationer och alla ersättningsdelar debiteras extra. Fördelen är ett lågt pris för själva skötseln.

Med ”Utökad service” menar vi en skötsel som i princip skall garantera att hissen alltid skall fungera. Alla erforderliga reparationer och ersättningsdelar ingår i skötseln, dock sällan sådana fel som orsakats av vandalism. Fördelen är större trygghet och mindre besvär och olägenheter, både Dig och de som använder hissen.

